

Antagandehandling för

Vålösundet östra del 6, Jutviken

Kristinehamns kommun, Värmlands län

Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning



**Kristinehamns  
kommun**

**Kommunledningsförvaltningen  
planeringsavdelningen**

Datum: 2017-02-27

Diarienummer: 2015:41

*Antagen av kommunfullmäktige i  
Kristinehamn enligt beslut 2017-09-28 § 91*

*Kommunsekreterare*

*Beslutet vann laga kraft 2018-03-02*

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten inom ett område. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av flera handlingar, men det är plankartan med bestämmelser som är det juridiskt bindande dokument som Kommunfullmäktige antar för att bestämma användningen av mark och vatten. Utöver plankartan tas även en planbeskrivning fram som förklarar syftet med planen och olika förutsättningar för det planerade området, samt en genomförandebeskrivning som talar om hur planen ska verkställas. Till planen hör även en grundkarta och en fastighetsförteckning. I samband med planarbetet har även en naturvärdesbedömning (2015-01-12, reviderad 2015-09-02) tagits fram.

### Berörda kan påverka detaljplanen:

Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda (sakägare) möjlighet att påverka genom att lämna skriftliga synpunkter på föreslagen plan. Förslaget var utsänt på samråd fr.o.m. 25 maj t.o.m. 24 juni 2015. Efter detta skede har planförslaget bearbetats efter inkomna synpunkter som också redovisas i en s.k. samrådsredogörelse. Därefter beslutar Kommunstyrelsen om att ställa ut planen (PBL 1987:10). Där är vi nu och därför får berörda ytterligare en chans att skriftligen lämna synpunkter och därmed kunna påverka planen.

Det kan komma att ske ändringar i planförslaget ända fram tills upprättandet av en antagandehandling görs, som Kommunstyrelsen och därefter Kommunfullmäktige antar. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under utställningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda. Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

KRISTINEHAMNS KOMMUN  
organisationsnr 2120000-1868

Postadress  
1. Planeringsavdelningen  
68184 Kristinehamn

Besöksadress:  
Uroxen  
Kungsgatan 30

Telefon:  
0550-88 000 (vxl)

Kontaktperson detaljplan Vålösundet östra, del 6 (Jutviken):

Joel Engström, 0550-885 49  
joel.engstrom@kristinehamn.se



## Detaljplan för Vålösundet östra del 6, Jutviken

För östra Vålösundet finns en fördjupning av översiktsplanen som ligger till grund för de detaljplaner som upprättas etappvis. Detta är den sjätte detaljplanen som kommer att upprättas i området och nedan visas en kartbild över geografisk placering av planområdet. Planläggningen sker enligt normalt planförfarande och plan- och bygglagen (PBL1987:10) tillämpas då planuppdraget (från 2007) är påbörjat innan den nya plan- och bygglagen trädde i kraft 2 maj 2011.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att utveckla Jutvikens fritidshusområde genom att möjliggöra uppförandet av ett trettiotal nya fritidshus samt att i övrigt reglera mark- och vattenanvändningen.

Huvuddragen i planen är bestämmelser som reglerar befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse med utgångspunkt i kommunens intentioner, som är att utöka byggrätter i befintliga fritidshusområden.

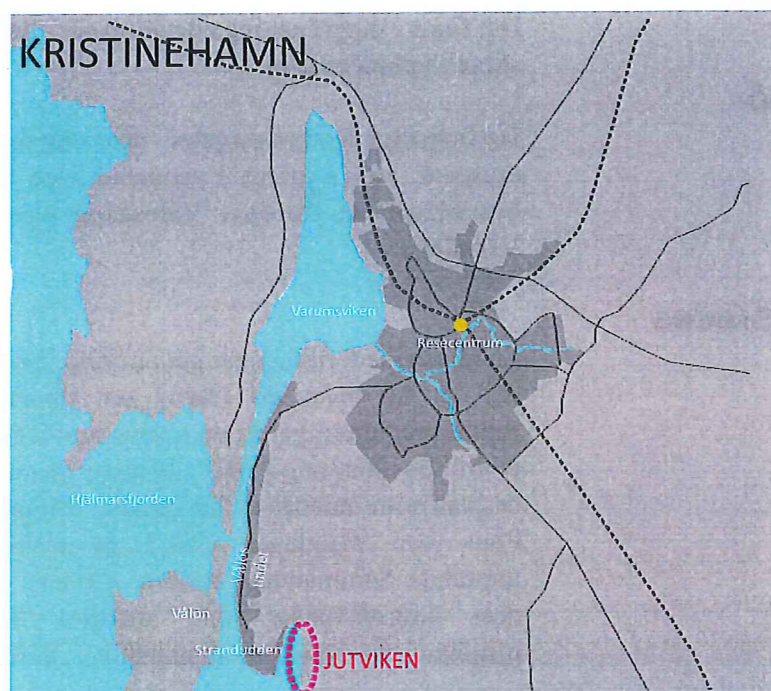
### PLANDATA

#### LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger intill Jutviken, ca 5 km söder om Kristinehamns centrum. Här finns en kommunal badplats (långgrund sandstrand) och fritidshusbebyggelse. Västerut ligger Strandudden med både fritids- och permanentbebyggelse. Norr, öster och söderut ligger större skogsområden med rekreations- och motionsspår.

#### AREAL

Planområdet utgör ca 14 ha.



**MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN** Bebyggd kvartersmark och mindre delar strand- och vattenområden inom planområdet ägs av privatpersoner. Vägar inom området ingår i gemensamhetsanläggningar. Ett flertal servitut reglerar vägar och utfarter från fastigheter. I övrigt äger Fortifikationsverket marken, vilka också är planintressenter.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**UPPDRAG** 2007-11-06, §206, uppdrog kommunstyrelsen att upprätta förslag till detaljplan för Jutviken.

## ÖVERSIKTLIGA PLANER

Detaljplanen syftar till att säkerställa kommunens intentioner enligt den kommunövergripande översiktsplanen från 2004, antagen 2006-06-20 §76, som bland annat anger att kommunen ska möjliggöra för den som så önskar att utveckla sitt boende inom de områden som i gällande planer är avsatta för fritidsboende, om detta kan ske utan att väsentliga allmänna och enskilda intressen äventyras. I översiktsplanen är Vålösundsområdet markerat för utredning där bostadsbebyggelse ska prövas.

I en fördjupad översiktsplan (Föp) för Vålösundet östra, som vann laga kraft 2011-06-23, har kommunens intentioner förtydligats. Bland annat anges här att områdets attraktivitet ska stärkas ur turistsynpunkt och att allmänhetens tillgänglighet till vattnet, i linje med riksintressena för det rörliga friluftslivet, ska tryggas samt att områdets karaktär ska värnas med avseende på natur, kultur och upplevelse. Mark bakom befintlig bebyggelse anges också avsättas för ny bebyggelse.

Föreslagen detaljplan följer gällande översiktsplan och den fördjupade översiktplanens intentioner.

## DETALJPLANER

Det finns i dagsläget inga detaljplaner eller områdesbestämmelser för det aktuella planområdet.

## KULTURMILJÖ-PROGRAM

Det finns inga utpekade objekt i den kulturmiljöutredning, utförd av Värmlands museum, som gjordes i samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för östra Vålösundet eller i kulturrekursprogrammet, Mitt Värmland.

## BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning har genomförts, 2015-01-19 och reviderats 2015-09-01, för att svara på frågan om planen kommer att påverka miljön. Behovsbedömningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning (MKB) behöver genomföras för en plan eller inte. För en plan som innebär en betydande miljöpåverkan ska, enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (PBL) en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Sammantaget bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.



## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

### RIKSINTRESSEN, MILJÖKVALITETSNORMER, SKYDDADE OMRÅDEN

Planområdet berörs av det geografiskt avgränsade området för riksintresse enligt 4 kap. 2 § miljöbalken (MB). dvs. det rörliga friluftslivet för Vänern med dess öar och strandområden, riksintresse för friluftslivet enl. 3 kap. 6§ MB och av riksintresset för yrkesfiske enligt 3 kap. 5 § MB.

De nationella miljö kvalitetsnormerna finns reglerade i 5 kap. MB och innebär krav på kvalitén för bl.a. utomhusluft och vattenförekomster. Vattenområdet inom planområdet är, enligt vattendirektivet (VISS), en vattenförekomst med god ekologisk status. En nyckelbiotop, äldre tallskog, ligger öster om Magasinsvägen, detta är utanför planområdet och förslaget anses inte påverka denna.

### STÄLLNINGSTAGANDE

Planläggningen bedöms inte inkräkta på riksintressena eller intilliggande nyckelbiotop. Vidare anses planen uppfylla miljöbalkens allmänna hänsynsregler enligt 2 kapitlet. Enligt kommunens naturvärdesbedömning (bifogad bilaga 2015-09-02) har inga hotade växt- eller djurarter påträffats inom planområdet. Tidigare har skägglavmätare och tretåig hackspett (spår av den) påträffats i närheten av planområdet) Dessa anses inte påverkas på ett oacceptabelt sätt av planförslaget.

Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att miljö kvalitetsnormen enligt 5 kap. Miljöbalken överträds. Planens genomförande bedöms påverka vattenkvalitén i Jutviken positivt, då utbyggnaden av det kommunala VA-nätet ansluter samtliga fastigheter i området vilket medför att de enskilda avloppen försvinner. Fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet sker främst genom öppna diken.

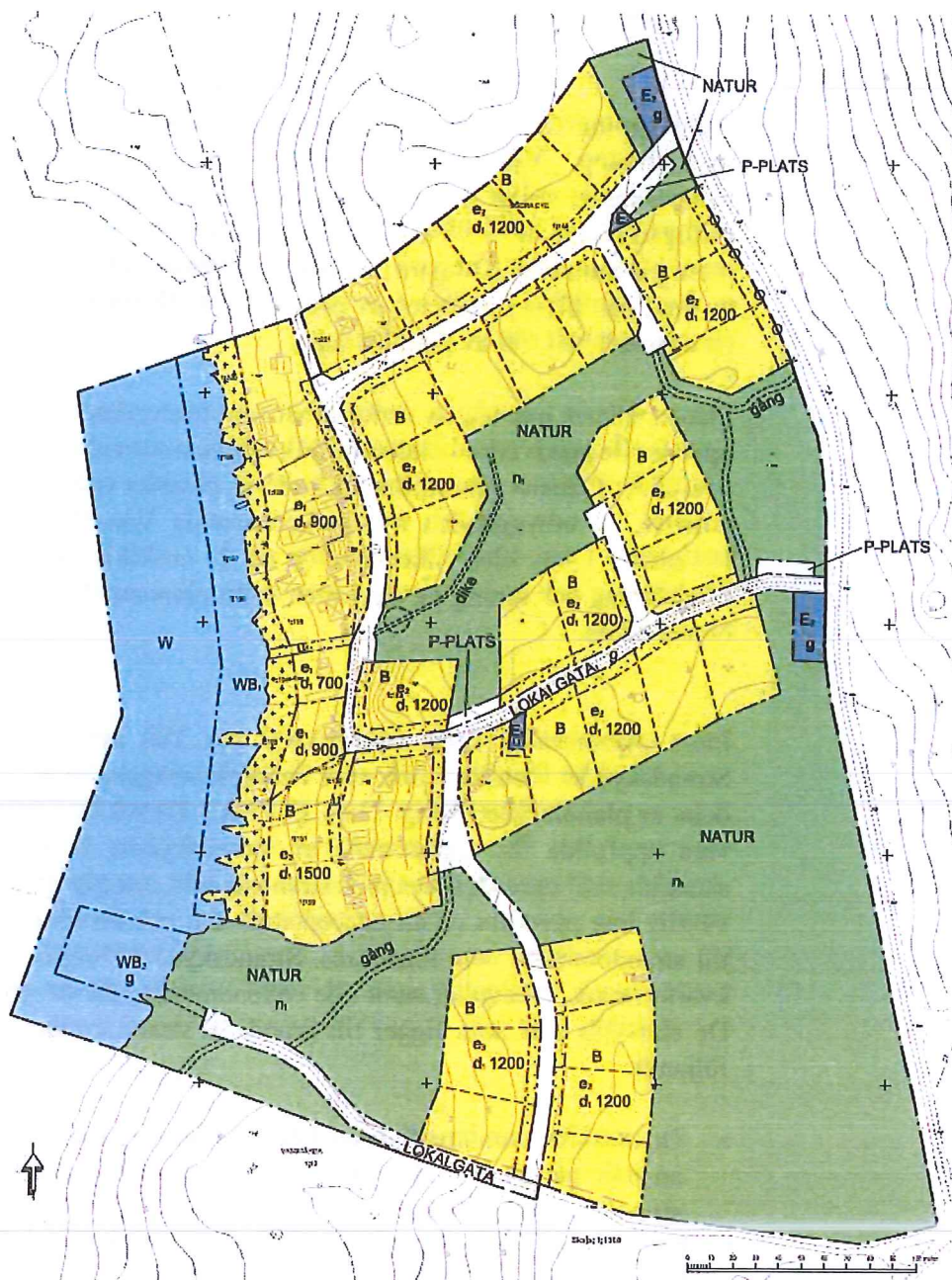
### STRANDSKYDD

Inom planområdet finns strandskydd om 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet föreslås i och med detaljplaneläggandet att upphävas inom delar av planområdet (enligt 7 kap. §18 MB). De två förutsättningar som ska vara uppfyllda för upphävande av strandskyddet är att det ska finnas särskilda skäl samt att syftet med strandskyddet inte påverkas, dvs. djur- och växtliv inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras. Strandskyddet föreslås upphävas på all kvartersmark, lokalgator samt i de vattenområden där bryggor får uppföras. De särskilda skäl som ligger till grund för strandskyddets upphävande är följande:

- De områden som innefattas av befintlig bebyggelse har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att de redan idag saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Bryggor med dess funktion är beroende av vatten och behöver därför finnas vid strandområdet. Det gemensamma bryggområde som är tryggt i planen tillåter brygga eller spång som ska vara allmänt tillgänglig. Detta skapar ökad tillgänglighet till vatten och naturområdet.

- En liten del av de nya tomter som tillåts i planen ligger inom strandskyddat område men läggs bakom befintlig bebyggelse och avgränsas på det sättet väl från området närmast strandlinjen. Den gång- och cykelväg som planeras genom hela planområdet, i nord-sydlig riktning, stärker allmänhetens möjlighet att passera genom bebyggt område och verkar där med för ett av strandskyddets syften.

Kommunstyrelsen kommer att ansöka om upphävande av strandskyddet till länsstyrelsen när detaljplanen blivit antagen, enligt gamla strandskyddslagen då planarbetet påbörjades innan 2009 då de nya strandskyddsreglerna trädde i kraft. Kartbilden nedan visar planområdet.





## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### NATUR

#### Mark och vegetation

Området sluttar ned mot Jutviken i en skogsbevuxen västsluttning. Inom planområdet växer mestadels tall och undervegetationen utgörs av ljung och bärris. Marken utgörs av morän som är övervägande sandig samt berg i dagen. Därutöver återfinns i, och i direkt anslutning till, planområdet några mindre mossar och våtmarker som fungerar som naturliga fördröjningsmagasin för dagvatten.

Markberedningavkvarterersmarkbörskedstorrestriktivitetilltopografins förutsättningar. Detta är särskilt viktigt för befintliga bebyggelseområden men bör också tas hänsyn till vid de nya bebyggelseområdena. Istället för att spränga bergshällar och utjämna eller terrassera stora markytor med schackning bör tomternas utformning anpassas till terrängen och berghällar sparas. De processer som format markytan är inte bara viktiga historiska spår utan också ett variationsskapande element som i högsta grad bidrar till områdets karaktär.

Då markens topografi och vegetation är viktig för områdets naturliga karaktär har en bestämmelse införts på plankartan som säger att: *Markens höjd får inte ändras mer än +/- 0,5 meter genom schackning, sprängning eller utfyllnad.*

Den vattenhållande förmågan i skogsområdet ska också bibehålls i största möjliga mån. Detta kan göras genom att man undviker att avvattna fuktstråk och sumpskogar, vilket även bevarar biologiskt viktiga miljöer. Planbestämmelsen n<sub>1</sub> finns i planen som säger att *Marken ska vara tillgänglig för öppen dagvattenhantering.*

#### Geotekniska förhållanden

Områdets geotekniska egenskaper bedöms utifrån genomförda sonderingar samt lokal kännedom vara likvärdiga inom hela planområdet. Generella slutsatser av fältundersökningar som kan dras är att förutsättningarna för byggnation inom området är goda samt att risken för ras och skred är liten. Detaljerade geotekniska undersökningar kommer att genomföras i samband med projektering och byggnation.



*Gles tallskog med torr och bitvis stenig markterräng centralt i planområdet.*



## FÖRUTSÄTTNINGAR. FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

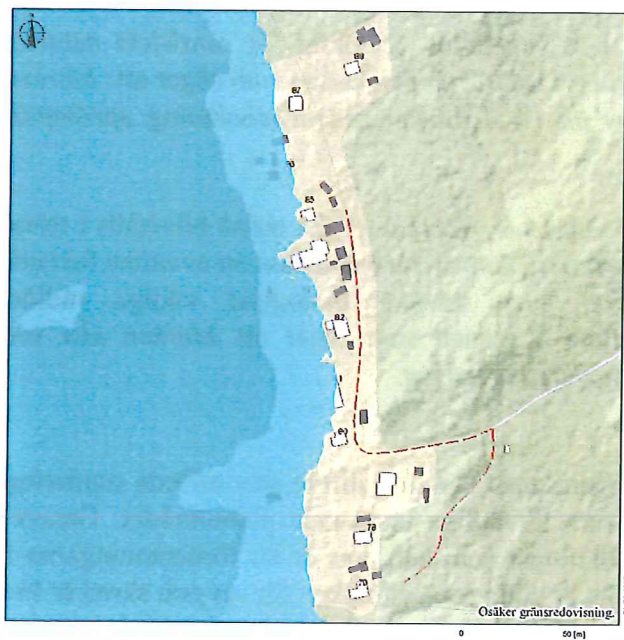
**Radon**

Gällande riktvärde, 200 Bq/m<sup>3</sup> luft för radon i inomhusmiljö i bostäder ska följas och radonskyddad grundläggning krävs normalt, om inte ytterligare mätningar på den specifika tomten kan påvisa att risken för markradon just där är låg. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga. Tekniskt utförande av byggnader så att gränsvärdet för radon inte överskrids säkerställs genom Boverkets Byggregler (BBR).

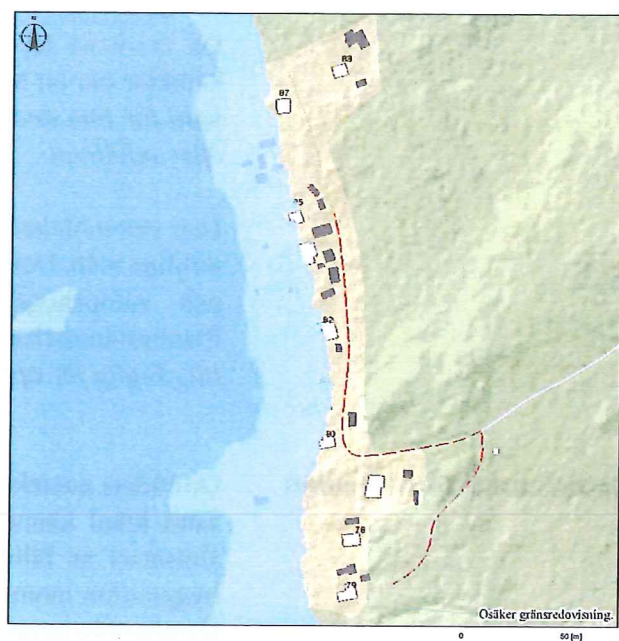
**Höga vattenstånd/  
Risk för översvämning**

Den befintliga bebyggelsen i Jutviken ligger nära vattnet och det finns risk för översvämning inom nästan alla befintliga fastigheter. Kartbilderna nedan visar hur högt upp vattnet når vid olika flöden.

Ny bebyggelse lyder därför under planbestämmelsen att *byggnad ska*

**Teckenförklaring**

Vattennivå 200års  
(47,19)

**Teckenförklaring**

Vattennivå  
dimensionerande  
(47,86)

Marken allra närmast vattnet är i plankartan markerad som plussmark, vilket betyder att den endast får bebyggas med uthus och garage. För att undvika bebyggelse för lågt med hänsyn till risken för stigande vattennivåer i Väneren ska även den dimensionerande nivån beaktas i samband med bygglov. Det innebär att vid helt ny bebyggelse ska lägsta nivå på överkant av översvämningstålig grundläggning ligga på +47,86 m, alternativt att byggnaden har ett byggnadstekniskt utförande som skyddar mot vatten upp till den nivån.



*utformas och utföras så att naturligt översvämande vatten upp till nivå +47,86 (RH2000 Kristinehamn) inte skadar byggnaden eller hotar funktionen i tekniska försörjningssystem så som vatten och avlopp, el och värme.*

Flera byggnader inom planområdet ligger idag lägre än den dimensionerade nivån vilket kan leda till svårigheter att bygga ut sitt hus till den nivån. För att undvika problem i bygglovskedet med höjdskillnader och tillgänglighet inom byggnaden accepteras därför en något lägre nivå för komplettering inom befintlig bebyggelse på +47,18 m över nollplanet (200-års nivå).

För enklare bebyggelse som inte används för stadigvarande vistelse för människor kan en lägre nivå godkännas men då måste även acceptans finnas för att byggnaderna samt dess tekniska system kan bli översvämmade.

Grundmur eller bottenplatta ska vara utförd på ett översvämningståligt sätt, d.v.s. som har en robusthet mot stigande vatten. Det kan exempelvis vara plintgrundläggning och fribärande bjälklag där plintar och bjälklag är gjutna av betong. Öppen plintgrund eller uteluftventilerad grund kan vara en lösning i områden med risk för tillfällig översvämning. Marken under huset kan då översvämmas utan att bjälklag och väggar skadas. Att spara så mycket naturmark och växtlighet som möjligt på den egna tomten minskar också risken för översvämning då infiltration möjliggörs.

*Vid stora höjdskillnader mellan marknivå och lägsta golvnivå bör sockel eller grundmur döljas genom trappa/veranda/spaljé eller liknande.*



<http://www.husohem.se/New-Bloggar/Redaktionsbloggar/Fixa/Renov-ringsbloggen/Inlagg/?BlogEntry=25918>

### Fornlämningar/Kulturmiljö

Det finns idag inga kända fornlämningar inom planområdet. Om lämningar påträffas i gräv-, schakt- och byggarbeten ska länsstyrelsen underrättas enligt kulturminneslagen.

*Flygfoto över Jutvikens fritidshusområde. Strandremsan är ianspråktagen och bebyggd.*



## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Bebyggelsestruktur

Fritidsbebyggelsen inom Jutviken är inte så utbredd som längs Vålösundsvägen och på Strandudden. Allt som allt finns här 17 fastigheter. Detta beror i grunden på att området sedan lång tid tillbaka förvaltats av Fortifikationsverket och att stora områden utgörs av skjutfält och militära övningsområden. Fortifikationsverket har upplåtit små områden till fritidsbebyggelse.

Fritidshusbebyggelsen i Jutviken kan delas upp i två områden, den norra och den södra med olika karaktär. Gemensamt för de två områdena är att de inte är synliga från Magasinsvägen, utan gömmer sig bakom skogen. Mellan de två områdena ligger Jutvikens badplats som en fysisk avgränsning.

Stugorna i Södra Jutviken är mindre än de i norr, och färgspektrumet är brett. Även om de flesta tomterna är strandtomter så finns det två som inte har direktkontakt med sjön. Förekomsten av insynsbeskyddande häckar och liknande är ganska stor. Samtliga fastigheter nås via en gemensam avtagsväg från Magasinsvägen.

I södra Jutviken är bebyggelsen koncentrerad och rörelsemönstret inom området är inte begränsat till den egna tomten som i den norra delen. Just koncentrationen kan kanske förklara den större förekomsten av häckar och buskar som skyddar mot insyn.

### Befintlig bebyggelse

Byggnaderna inom planområdet har en begränsad skala med väl anpassning efter naturförutsättningarna och materialen är typiska för efterkrigstidens sportstugeområden. Byggnader skulle medvetet smälta in i omgivningen, gärna med skogsmark på tomten och stigar fram till entrén. Utformningen skulle vara enkel och funktionell. Nästan alla stugor har under åren förändrats genom målning samt till- och ombyggnationer.







## Ny bebyggelse

Jutviken är i den fördjupade översiktsplanen för östra Vålösundet utpekad som lämpligt för bebyggelseutveckling. I planen är Jutviken en direkt förlängning av östra Vålösundet. Den strukturen är omarbetad och Jutviken behandlas planeringsmässigt nu som ett eget fritidshusområde frikopplat Vålösundet. Detaljplaneförslaget är en fördjupad prövning av lämpligheten för de möjliga ny bebyggelseområden som återfinns i den fördjupade översiktsplanen.

Avsikten med flera av de bestämmelser som införts i plankartan är att i största möjliga utsträckning fånga upp den karaktär och de kvalitéer som finns i området idag och försöka bevara dessa när området utvecklas. Området kännetecknas av naturtomter och det är värdefullt att naturliga marknivåer, träd och vegetation bibehålls i så lång utsträckning som möjligt. En bestämmelse har införts på plankartan, som innebär att både byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än där byggnad ska uppföras eller för att möjliggöra infart till bostaden.

Nya tomter förläggs i mindre grupper med sparad naturmark emellan så långt det är möjligt. Flertalet tillkommande bostadsfastigheter kommer att ha minst en sida som vätter mot skogen. Avsikten är att sparad skogsmark ska bidra med känslan av att bo i naturen, med direkt närhet till skog och vatten. För att inte bebyggelsen ska bli alltför tät har en bestämmelse om minsta tomtstorlek införts på plankartan. Den har generellt satts till 1200 m<sup>2</sup> i området, men då tomtstorlekarna varierar kraftigt och flera befintliga mindre tomter finns sedan tidigare, tillåts i delar av planområdet med tätare tomtstruktur om mellan 700 till 900 m<sup>2</sup>, exklusive vattenområde.

Byggnader ska uppföras friliggande och byggrätten är varierande mellan 80 till 120 + 50 m<sup>2</sup> beroende på hustyp, där den första siffran anger maximal area för huvudbyggnad och den sista siffran detsamma för komplementbyggnader. Byggrätten utgörs av ”*största tillåten byggnadsarea*”.

För att inte skymma sikten för de tomter som inte ligger direkt vid vattnet, föreslås att byggnader i främre led får uppföras i en våning. För lågt belägna fastigheter har även en något högre byggnadshöjd satts för att de ska kunna höja upp sina hus från marken p.g.a. översvämningsrisk och ändå få till en normalvåning då byggnadshöjd beräknas från markytan. Det är utöver våningsantalet tillåtet att inreda vinden. På tomter längre upp mot skogen tillåts utöver envåningshus också hus av suterrängtyp, alternativt två våningar. För hus med suterräng och två våningar tillåts byggnadsarea 80 kvm. Detta för att minska volymen på husen vilket är en anpassning till området som helhet. Syftet med flera olika byggrätter är att skapa möjligheter till en god anpassning efter tomtens och markens förutsättningar.

Komplementbyggnader ska uppföras friliggande (dvs. inte byggas ihop med huvudbyggnaden), bl.a. för att bibehålla de mindre byggnadsvolymerna och för att förhindra att alltför långa fasader bryter sikten ned mot vattnet. Nockhöjden får vara maximalt 4,5 meter.





*Vägen ner mot befintligt stugområde.*



*Nya tomter läggs ovan befintliga stugor. Här finns fin vänerutsikt.*

## **FRIYTOR** **Naturmiljö,** **Lek och rekreation**

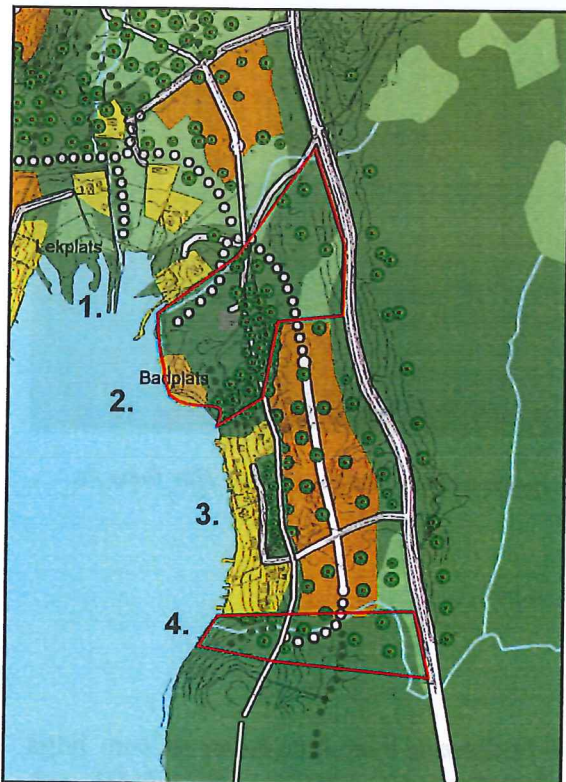
Naturen i Jutviken benämns i den fördjupade översiktsplanen så som höga frilufts-, natur- och kulturmiljövärden som bör bevaras, vårdas och utvecklas. Av denna anledning har planförslaget resulterat i en samlad bebyggelseexploatering vilket skapar stora orörda naturmiljöer både norr-, öster- och söder om planområdet. Området som helhet kommer därför även fortsättningsvis att sörja det rörliga friluftslivets syften.

En viktig del i detaljplaneplanläggningen av hela östra Vålösundet och Strandudden har varit att skapa möjligheter för allmänheten, samt de boende i bebyggelseleden bakom strandfastigheterna, att komma ner till vattnet på olika valda ställen då strandlinjen idag till största del är bebyggd. Den vattenkontakt som de allmänna platserna skapar ger ett mervärde för både boende i området, och för allmänheten. I detaljplaneförslaget finns en av dessa platser som ska möjliggöra vänerkontakt, den gamla lägerplatsen vilken användes när området tjänade som militärt övningsområde. Platsen utgör en startpunkt på den vidare strandlinjen söder ut från planområdet, vilket är en av relativt få sträckor vänerstrand som är helt oexploaterade. Ett motions- och rekreationsstråk planeras att ordnas och markeras från Picassostatyn, genom Strandudden, runt Jutviken förbi badplatsen och vidare söderut mot Värnanäs.

Det finns gott om allmänt tillgängliga naturområden i området och möjligheten till lek och rekreation är stor för såväl besökare som för boende inom planområdet. Den kommunala badplatsen direkt norr om planområdet är den givna målpunkten och lockar även besökare utifrån. Gröna släpp har sparats mellan tillkommande bostadsfastigheter för att tillgängligheten till skogsområdet ska vara god för de boende såväl som för besökare.

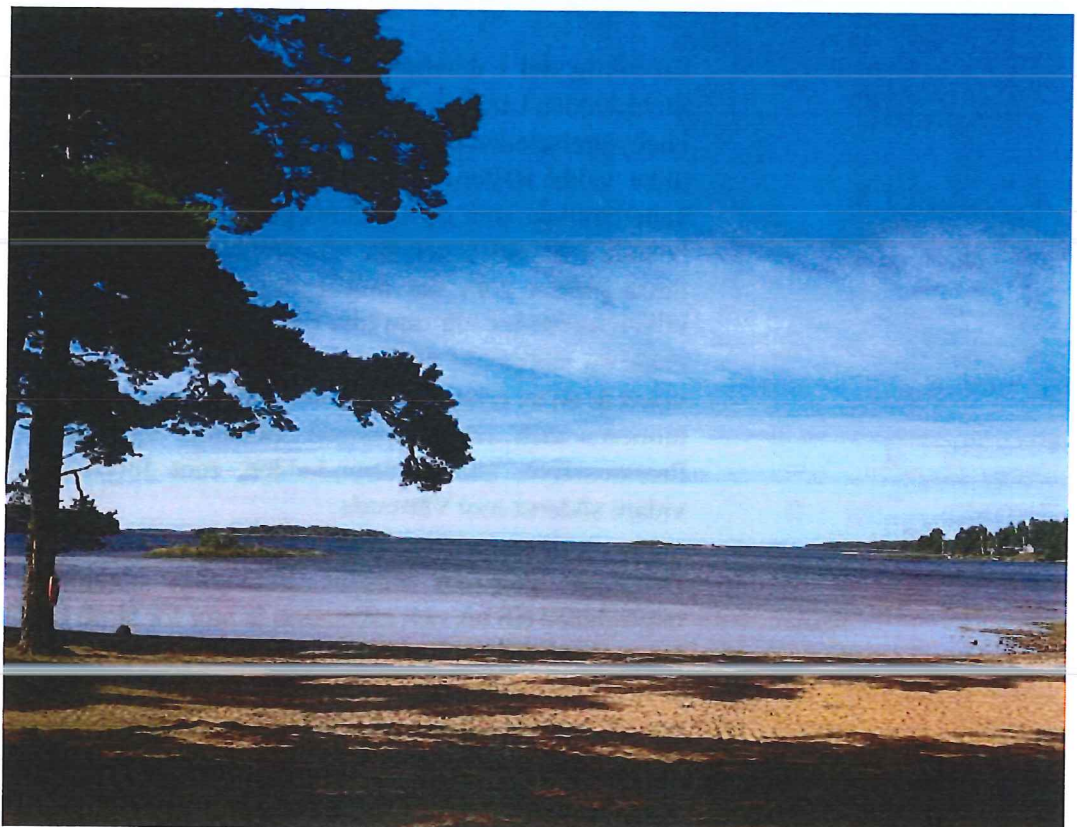


## Natur- och friluftsvärden



1. Norra Jutviken är ett deltaområde med tätbevuxen barrskog, där stora mängder vatten passerar ner mot Jutviken och Vänern. Vegetationen bidrar till att reglera vattennivån i marken och området har därför vid närmare utredningar inte längre ansetts som lämpligt för bebyggelseutveckling. Vid befintlig bebyggelse bör Strandudden och Jutviken bindassamman med en gångväg som även klarar cykeltrafik.
2. Mellan Magasinsvägen och Jutvikens badplats finns en högvuxen, äldre barrskog med tall och gran, som har höga upplevelsevärden och utgör en inramning kring vägen ner till sandstranden. Längs med vägen finns en porlande bäck som rinner från Jutviksmossen öster om vägen. Marken präglas även av ett fuktstråk som kommer från mossen. Nere vid sandstranden bryts skogskänslan med en öppen vy ut mot Vänern. Här växer det knotiga och vindpinade tallar. Utsikt gör att stranden har mycket höga sociala och ekologiska upplevelsevärden. Det finns även kulturella värden i funktionen äldre badplats och som en del i ett tidigare övningsområde. Skogen bör skötas naturvårdsinriktat.

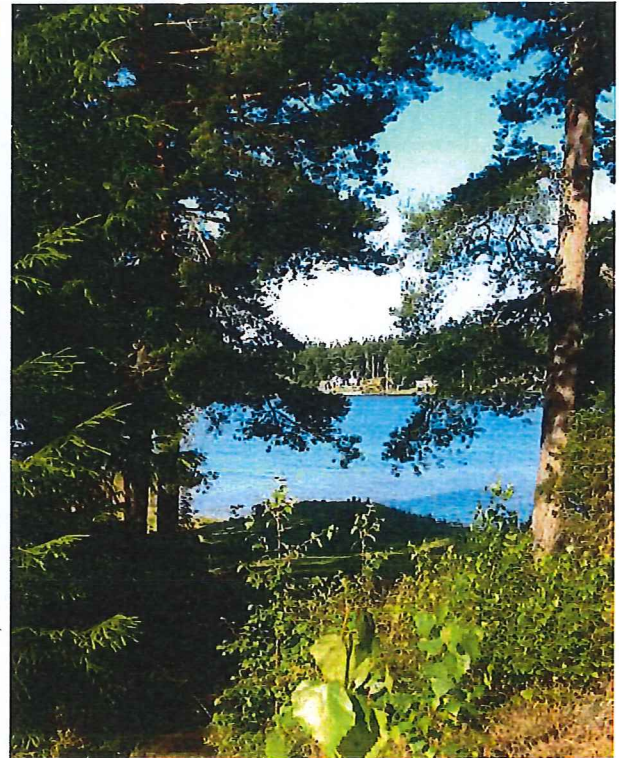
*Jutvikens badplats, en långgrund och barnvänlig badplats är en målpunkt för friluftslivet i direkt anslutning till planområdet.*





3. Här utgörs skogen av storruxen och ibland tät barrskog. Från vägen ner mot sommarstugorna vid vattnet förändras både mark och skog från att vara mer sluten granskog till en mer öppen tallskog. Marken är mer risig i öster och mer bergig och torr närmare stugorna. Skogens upplevelsevärde är mindre här jämfört med skogen vid badplatsen, genom att de sommarstugor som ligger nere vid stranden hindrar allmänheten att nå densamma. Stranden vid stugorna är ianspråktagen och i princip inte tillgänglig enligt allemansrätten. Möjligheten att ta sig från badplatsområdet till naturen söder om sommarstugorna (en f.d. lägerplats i gamla övningsområdet) är viktig för helhetssynen på området. Detta stråk säkerställer att ny bebyggelse mellan de befintliga sommarstugorna vid stranden och Magasinsvägen, inte kommer att ha någon negativ betydelse för allmänhetens möjlighet att nå stranden i området som helhet.
4. Söder om stugorna finns det en skogsväg ner till Vänerstranden. I slutet av den finns här en f.d. lägerplats. Här är upplevelsevärdet av skogen liksom som möter vattnet viktig. Området har också ett kulturellt värde genom dess historia som lägerplats för militären.

Enligt naturvärdesbedömningen bör området skötas naturvårdsinriktat, i princip orörd strandskog vid vattnet. En mindre brygga i förlängningen av skogsvägen ner till stranden bedöms inte störa upplevelsen av, eller tillgängligheten till, sjön. Bebyggelseutveckling ska ske först utanför strandskyddat område.



*Stigsystemet i området uppmuntrar till friluftsliv och ska utvecklas. En större gångstig ska iordningsställas och bli tillgänglig för cykling. Bilden till höger illustrera upplevelsen av att ana vattnet mellan träden.*



**SERVICE****Offentlig service**

Planområdet är beläget cirka 5 kilometer sydväst om stadens centrum, där merparten av stadens komersiella service finns samlad, och cirka 4,5 kilometer sydväst om närmsta belägna vårdcentral. Förskola, grundskola och gymnasieskola finns inom ett avstånd av cirka 4-5 kilometer.

**VATTENOMRÅDEN****Bryggor**

Till största del är vattenområdet i planen betecknat W - *Öppet vattenområde*. Sedan har en planbestämmelse, WB<sub>1</sub>, införts utanför befintliga strandfastigheter som tillåter att enbart en brygga per intilliggande fastighet får anordnas. Intill den allmänna platsmarken tillåts gemensahetsanläggning för bryggor inom områden markerade med planbestämmelsen WB<sub>2</sub>. Dessa bryggor lyder under planbestämmelsen om att de *ska vara allmänt tillgänglig småbåtsbrygga för fastigheter inom detaljplaneområdet och får ej förses med grind*. Genom att kunna ha bryggor på allmän platsmark ges de fastighetsägare som inte har strandtomt i området en möjlighet att kunna ha sin båt där.

Samtliga bryggor inom planområdet får enbart uppföras som stolp- eller flytbryggor. På bryggorna får inte staket och byggnader uppföras. Allt arbete i vatten är, beroende på arbetets storlek, anmälnings- eller tillståndspliktigt enligt Miljöbalken (MB 11 kap 9 §) och när det kan komma att bli aktuellt ska anmälan/tillståndsansökan göras hos Länsstyrelsen. I den reviderade behovsbedömningen (2015-09-02) görs bedömningen att bryggor av detta slag inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Bedömningen bygger på den uppdaterade naturvärdesbedömningen (bilaga till planen 2015-09-02) som säger att påverkan av brygga på växt- och djurlivet bedöms vara positiv.

**GATOR OCH TRAFIK****Gatunät**

Vägarna i området är smala med en vägbredd mellan 2,5 och 6 meter (Magasinsvägen). Befintlig anslutningsväg för bostadsfastigheterna inom planområdet är 3 meter bred. Beläggningen är grus och belysning saknas. Drift och underhåll sköts av Östra Jutvikens samfällighetsförening och Nya Magasinsvägens samfällighetsförening. Kostnaden för utbyggnad av vägar m.m. betalas av fastighetsägare och exploatör. Hur kostnaden ska fördelas mellan fastighetsägare bestäms i en anläggningsförrättning enligt anläggningslagen. Drift och underhåll bekostas av fastighetsägarna genom en samfällid vägörening.

**Gång- och cykeltrafik**

Ett gång- och cykelstråk planeras genom planområdet vilket binder samman Picassoudden med Jutviken och går vidare söderut. Upplevelsen blir varierad mellan skog och bebyggelse. Möjligheten att kunna stanna och ta utstickare till vattnet tryggas via mindre stigar, i och omkring planområdet.

**Kollektivtrafik**

Planområdet är beläget drygt 5,5 km från resecentrum vid Kristinehamns järnvägsstation. Då området primärt planläggs för fritidsboende anses inte behovet av kollektivtrafikförsörjning öka i och med planläggningen.

**Parkering**

Parkeringsbehovet löses framför allt enskilt inom varje bostadsfastighet. Därutöver finns två områden där besöksparkering kan anordnas.



## STÖRNINGAR

### Buller

Enligt rapporten "Bullerkartläggning av Kristinehamns kommun, vägtrafikbuller", 2007-09-18, klarar befintlig bostadsbebyggelse de riktvärden som finns för buller. Den trafik som alstras inom planområdet bedöms inte heller medföra att de riktvärden som finns överskrids.

En skjutbana är belägen 1200 m från befintlig bebyggelse i Jutviken och ingen ny bebyggelse planeras inom ett avstånd på 1000 m. En bullerutredning genomfördes i samband med banans anläggande 1998 som visar på bullernivåer under riktvärdena vid de fyra mätpunkterna på ett avstånd om 600-1000 m öster om banan.

## TEKNISKFÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Befintliga fastigheter inom planområdet är för närvarande anslutna till enskilda vatten- och avloppsanläggningar.

Utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet kommer att ske till planområdet. Kommunen har en skyldighet att anvisa en förbindelsepunkt för vatten och avlopp, men det är också en skyldighet för den enskilde fastighetsägaren att ansluta till ledningsnätet. Vatten och avloppsledningar för tillkommande fastigheter kommer att anläggas av exploatören. Förvaltning, underhåll och drift av vatten- och avloppsanläggningen ska sedan överlätas på kommunen och ingå i verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp.

Gemensamhetsanläggningar för vattentäckt inom planområdet ska endast vara till för bevattning och inte för dricksvatten då kvalitén på dricksvattnet ej kan säkerställas trots att miljöbalken kräver provtagning vart tredje år för enskilda anläggningar.

Konsekvenser för pumpstationer och eventuell påverkan på avloppsnätet vid översvämning åtgärdas vid eventuell översvämning genom att pumpstationer och brunnsluck förseglas med duk och sandsäckar. Ledningar utförs täta och ska inte påverkas vid eventuell översvämning.

### Dagvatten

Med dagvatten menas regnvatten och vatten från snösmältning. Dagvatten uppkommer från tak, dräneringar, gator och hårdgjorda ytor. Idag avvattnas området mot Jutviken via diken i terrängen och längs vägarna. Inom området förekommer det även dagvattenledningar och vägtrummor som har anlagts av den lokala vägföreningen. Dagvatten från fastigheter leds idag i de flesta fall utan fördröjning till vägnars diken.

Dagvattnet från vägar och befintliga fastigheter ska även fortsättningsvis avledas till Jutviken genom öppna diken i terrängen, samt genom vägdiken. Öppna diken är att betrakta som en trög avledning vilket ger en fördröjande och renande effekt på vattnet. Iordningsställande av diken kommer att krävas på vissa ställen och områden för utlopp till Jutviken avsätts i planen (markerade med bestämmelsen "u" i plankartan). I samband med utbyggnaden av VA-ledningarna kommer vägarna i området att behöva breddas för att skapa plats för diken längs med gatorna.

En bestämmelse, n<sub>1</sub>, har införts på naturmark där det ska finnas möjlighet att genomföra anordningar för fördröjning av dagvatten såsom t.ex. dagvattendamm, fördröjningsmagasin och eller dike. Detta för att försäkra sig om att vid en ökad nederbörd kunna fördröja vattnet innan det når nedanliggande fastigheter och därmed förhindra översvämning samt att hinna rena vattnet innan det når Väneren. De våt- och sumpmarker som finns inom planområdet sparas för att fungera som naturliga fördröjningsmagasin för dagvatten.

Respektive fastighetsägare ansvarar även för fördröjning av dagvatten på fastighetsmark. Fördröjt dagvatten får ledas från fastigheten till vägnas dikessystem för att sedan mynna ut i Jutviken. Fördröjning på den enskilda fastigheten behöver ske fortsättningsvis för att begränsa flödet och därmed undvika att dikessystemen blir överbelastade. Vid bygglov, i tekniska samrådet och fastställande av kontrollplan, ska detaljerad lösning framgå.

### Exempel på hur dagvatten kan fördröjas på egen tomt:

Ju mer hårdgjorda ytor, desto mer dagvatten kommer att ledas till diken och därför bör dessa begränsas. Istället för asfalt eller stora betongplattor kan t.ex. grus, rasterytor med betonghålsten eller plastplattor användas för att iordningsställa infart och parkeringsplats på tomten. Rasterytor fylls med grus eller gräs och då måste underliggande bär- och förstärkningslager vara av grovt material för att ha god infiltrationskapacitet.

Fördröjning genom vattengenomsläppliga beläggningar



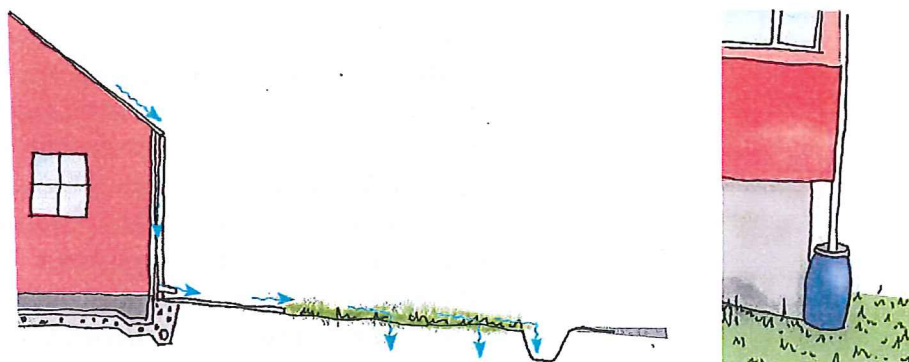
Exempel på vattengenomsläppligt ytmaterial: Grus och gräsarmering.

Infiltrationsyta

Dagvatten kan fördröjas och infiltrera genom att minimera hårdgjorda ytor och låta vattnet rinna över en gräs- eller grusyta, så kallad översilning. Infiltrationsytor skyddas mot packning för att inte försämra markens infiltrationsmöjlighet. Vegetation, träd eller buskar, som kan ta upp dagvatten, bör finnas på tomtmarken. Bilden nedan visar hur takvattnet kan ledas till vägdiket över en infiltrationsyta på tomten. Stuprörsutkastare samt betongrännor utgör ett effektivt avledningssystem av takvatten för byggnader. Takvattnet bör ledas ut cirka 2,5 meter från byggnad för att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. Betongrännor är hårdgjorda och förhindrar infiltration närmast huskroppen. För att ta hand om överskottsvatten som inte infiltrerat i gräsytan kan även ett uppsamlande infiltrationsstråk anläggas inom fastigheten som löper utmed fastighetsgränsen. Detta för att minska risk för att vatten blir stående.



## Uppsamling



Om tomten inte möjliggör infiltration p.g.a. exempelvis mycket berg i dagen kan takvattnet istället samlas upp i tunnor och användas vid bevattning. För att bibehålla sin funktion bör tunnorna tömmas alternativt bytas när de är fulla med vatten. En annan variant är att anlägga ett magasin under jord, exempelvis en stenkista eller med hjälp av såkallade dagvattenkassetter.

## Gröna tak

Genom att anlägga gröna tak med exempelvis sedumväxter kan dagvattenflödet minska och utjämnas. Takvegetationen tar upp vattnet, magasineras och avdunstar stora mängder av nederbörden vilket minskar vatten på tomtmarken. Bilderna visar exempel på gröna tak, vilket kan vara ett alternativ både på huvudbyggnader eller komplementbyggnader såsom förråd eller garage.



Gröna tak. Foto: Veg Tech AB

## Värme

Uppvärmning av fastigheterna kommer även fortsättningsvis att ske genom individuella lösningar.

## EI

Ny bebyggelse kommer att anslutas till befintligt ledningsnät som kommer att byggas ut inom planområdet. Plats för ny elnätstation har reserverats i norra delen av planområdet, markerat med bestämmelsen "E" (Teknisk anläggning).

Kristinehamns Elnät AB äger ledningarna i området.

## Tele

Skanova äger telefonledningarna i området.



**Avfall**

Sophämtningen i området har idag brister vad gäller framkomlighet och effektivitet, då vägarna knappt är farbara med sopbil vare sig sommar- eller vintertid. En ny renhållningsordning (avfallsplan samt renhållningsföreskrifter) antogs av kommunfullmäktige, 2009-12-17, § 106. I samband med detta har en strategi tagits fram som syftar till en mer effektiv sophämtning i Vålösundsområdet. Den innebär en gemensamhetslösning där gemensamma upphämtningsplatser för sopor placeras ut med jämna avstånd längs Magasinsvägen inom området så att varje bostad har max. 500 meter till närmaste upphämtningsplats. I plankartan är tänkta placeringar för dessa platser markerade med "E<sub>2</sub>" (Teknisk anläggningar, sophantering). Plankartan ger även möjlighet att kunna uppföra sophus där förutsättningen är att det ska gå att följa gällande renhållningsföreskrifter samt därmed sammanhängande anvisningar.

**DETFORTSATTA PLANARBETET**

Planförslaget bearbetas eventuellt efter inkomna synpunkter, och en antagandehandling upprättas. Det slutliga förslaget antas sedan av kommunfullmäktige. Efter att kommunfullmäktige antagit planen löper 3 veckors överklagandetid och därefter, om ingen har överklagat, vinner planen slutligen laga kraft.

Inga bygglov kommer att beviljas i enlighet med planförslaget förrän detaljplanen har vunnit laga kraft.

**FÖRÄNDRINGAR SEDAN  
UTSTÄLLNING**

Ytterligare parkeringsyta regleras öster om 1:189.  
Lokalgatans utformning bör i möjligaste mån följa befintlig terräng.  
Vägsamfälligheten, där den nya exploateringen kommer att inrymmas, har inflytande över hur vägen kommer att brukas. Lämpligen fattas sådana beslut om användningen av vägen, när etapputbyggnaden av lokalgatorna inom planområdet är utbyggt.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I framtagandet av planen har följande personer medverkat:

Joel Engström, planarkitekt  
Marie Janäng, fd anställd planarkitekt  
Hanna Åsander, planarkitekt  
Petra Okanovic, planarkitekt  
Kalle Alexandersson, planeringschef  
Torbjörn Gustafson, stadsarkitekt  
Ingrid Järnefelt, fd anställd projekteringsavdelningen  
Stefan Johansson, miljösamordnare/kommunekolog  
Alexander La Motte, VA-chef



# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

<b>Tidplan</b>	Detaljplanens preliminära tidsåtgång:  <table><tr><td>Samråd</td><td>maj/juni 2015</td></tr><tr><td>Utställning</td><td>september 2016</td></tr><tr><td>Antagande</td><td>mars 2017</td></tr><tr><td>Laga Kraft</td><td>april 2017</td></tr></table>	Samråd	maj/juni 2015	Utställning	september 2016	Antagande	mars 2017	Laga Kraft	april 2017
Samråd	maj/juni 2015								
Utställning	september 2016								
Antagande	mars 2017								
Laga Kraft	april 2017								
<b>Genomförandetid</b>	<p>Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.</p> <p>Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.</p> <p>Bildandet av gemensamhetsanläggningar för gata och allmänna platser sker direkt efter att planen vunnit laga kraft. Utbyggnad av infrastruktur och uppförelsen av bebyggelse kan ske i takt med efterfrågan på tomtmark. Utbyggnad och utökning av anläggningarna ska dock ske i etapper som anpassas till enheter som är lämpliga för drift och anläggningarnas användbarhet.</p>								
<b>Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap</b>	<p>Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för all allmän platsmark inom planområdet. Den allmänna platsmarken utgörs av lokalgata och naturmark och vattenområde.</p> <p>Enskilt huvudmannaskap betyder att det är de enskilda fastighetsägarna som är primärt ansvariga för iordningställande och förvaltning av allmän plats inom detaljplanen. Motivet till enskilt huvudmannaskap är att planområdet ligger separat utanför kommunens tätorter och att anslutande allmän plats (Magasinsvägen) har enskilt huvudmannaskap som förvaltas av befintlig förening, samt att trafiken i området i allt väsentligt kommer att alstras av de boende inom planområdet.</p>								

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tabell:



<b>Anläggning</b>	<b>Beteckning på Driftsansvar plankartan</b>	<b>Genomförande-ansvar</b>	
Allmän plats	LOKALGATA	Exploatör/samfällighetsförening	Blivande samfällighetsförening
	NATUR	Fastighetsägare	Fastighetsägare/ eventuellt blivande samfällighetsförening
	Bryggområde	Exploatör/samfällighetsförening	Blivande samfällighetsförening
Kvartersmark	E / sopstation	Exploatör	Blivande samfällighetsförening
	E / transformator	Kristinehamns AB Elnät AB	Kristinehamns Elnät
Ledningssystem för vatten och avlopp		Exploatör/	Kristinehamns kommun

#### Vägar

Idag ingår den nuvarande gemensamhetsanläggningen för vägområdet och fastigheterna inom planområdet i Östra Jutviken samfällighetsförening. Exploatören ska ansvara för byggnation av utökat gatunät inom planområdet. Tillkommande gatumark ska efter genomförandet tillföras befintlig gemensamhetsanläggning, alternativt bildas en ny, för att sedan skötas av samfällighetsföreningen. Grunderna för fördelning av kostnaderna för utförandet av ny gatusträckning direkt öster om befintliga bostadsfastigheter fastsätts efter prövning av Lantmäterimyndigheten.

#### Övrig allmän plats

Allmän plats som benäms NATUR i plankartan föreslås få enskild huvudman. För allmäntillgängligheten till områdena är det normalt av betydelse att en samfällighetsförening med flertalet medlemmar ansvarar för skötseln. Ett område för allmänt tillgängligt vattenområde har lagts i plaen. Avsikten är att området ska kunna förses med brygga för småbåtar. Bryggan får ej förses med grind. För att få tillgång till området krävs överenskommelser mellan exploatör och markägare. Detta kan regleras genom köp där den blivande samfälligheten köper det aktuella området eller genom ett avtal om nyttjanderätt till förmån för den blivande samfälligheten.

#### Kvartersmark

Två områden med kvartersmark för gemensam upphämningsplats för sopor är inlagt i plankartan. Exploatören ansvarar för genomförandet av dessa. En gemensamhetsanläggning ska bildas för att reglera för drift och underhåll av dessa.

Två områden med kvartersmark för transformatorstation är inlagt i plankartan. Huvudman för elnätet är Kristinehamns elnät AB.

#### Vatten och avlopp

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av ledningssystemet för vatten och avlopp (VA) för tillkommande bebyggelse inom planområdet. Utbyggt ledningsnät kommer att överlåtas till kommunen och anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av vatten och avlopp för befintlig bebyggelse inom planområdet. Samtliga



fastigheter för enskild bebyggelse inklusive avstyckningar av bostadsfastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Kommunen ansvarar för att vattenledningssystemet dimensioneras för att tillgodose behovet av ”god tillgång på släckvatten”. Utplaceringen av brandposter skall ske i samråd med räddningstjänsten.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### **Avtal**

Ett planavtal har tecknats mellan exploatören och kommunen. Ett exploateringsavtal som reglerar ansvarsfrågor, villkor för teknisk infrastruktur, kostnader och tidplaner tecknas innan detaljplanens antagande mellan exploatören och kommunen.

### **Fastighetsbildningar**

Plangenomförandet förutsätter ett antal fastighetsbildningsåtgärder. För nyexploatering bildas nya fastigheter enligt den struktur planen redovisar.

För tillkommande allmän platsmark och gatumark, med enskilt huvudmannaskap, ska mark överlåtas från Kristinehamn Södra Dye 1:146.

För tillkommande vattenområde, med enskilt huvudmannaskap, ska mark regleras från Vassgårda 1:13 till den blivande samfälligheten.

För tillkommande kvartersmark avseende gemensam sophantering ska mark överlåtas från Kristinehamn Södra Dye 1:146.







Kartan visar nu gällande rättigheter servitut för befintliga fastigheter inom planområdet



**Gemensamhets-  
anläggning**

För att reglera skötsel och kostnadsfördelning för allmänna ytor ska det bildas en gemensamhetsanläggning. Genomförandet av detaljplaneförslaget förutsätter att en eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas som omfattar alla de för planområdet gemensamma anläggningarna, dvs. allmänna platser, vägar och bryggor. En samfällighetsföreningen ansvarar för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna.

Juridiskt skulle det vara möjligt att Östra Jutvikens samfällighetsförening, genom ombildning, står för det enskilda huvudmannskapet för all allmän platsmark inom planen. Lämplig lösning prövas av Lantmäterimyndigheten vid anläggningsförättning för genomförande av detaljplanen.

**Fastigheter och servitut**

Exploatören bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för tillkommande bebyggelse och på plankartan angivna områden för "*E - tekniska anläggningar*". Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

Rätten till underjordiska ledningar för vatten och avlopp, el, bredband och liknande tryggas genom ledningsrätter. Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om ledningsrätt.

**Föreslagna regleringar (försäljning/köp):**

**Nedan listas de servitut som i och med detaljplanens genomförande bör avslutas:**

Kristinehamns Elnät AB:

1781-08/35.4 "Ledningsrätt, starkström". Belastar Södra Dye 1:146

1781-11/43.1 "Officialservitut, väg". Belastar Södra Dye 1:195, 1:196,

1:197, 1:198, 1:199, 1:200

**Bildande av ledningsrätter (u-områden) och servitut och gemensamhetsanläggningar:**

Åtkomsten till underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätter.

Ansökan om ledningsrätter för vatten och avloppsledningar gör Kristinehamns kommun. Fastigheter som berörs av underjordiska vatten och avloppsledningar är Södra Dye 1:191, 1:192

Ansökan om ledningsrätter för elledningar för tillkommande fastigheter gör Kristinehamns Elnät AB

Ansökan om ledningsrätt kommer att göras av exploatören hos Lantmäterimyndigheten inför utbyggnad av dagvattenhanteringen. Fastighet som berörs av underjordisk dagvattenledning är Södra Dye 1:195.

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för båtplats och brygga inom det vattenområde där planbestämmelsen "g" finns.

Enskilda fastighetsägare ansvarar för fastighetsspecifika åtgärder.

**Avstyckning bostadstomter** Planförslaget ger möjlighet till avstyckningar. Vatten- och avloppsanslutning till de tomter som eventuellt tillskapas ska ske och kopplas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar upprättande av detaljplan samt de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet.

Exploatören bekostar tillsammans med fastighetsägare utbyggnaden av allmänna gator inom planområdet. Kostnadsfördelning fastställs efter prövning av lantmäterimyndigheten. Fastighetsägarna kommer att betala drift och underhåll av gator och de allmänna platser som den blivande samfällighetsföreningen.

Exploatören bekostar utbyggnad av vatten- och avloppsledningar för tillkommande bebyggelse.

Kostnader för byggande av gemensamma sophanteringsplatser inom området står Exploatören för. Drift sker enligt ett nytt system för renhållningshantering för hela Vålösundsområdet och sköts av Renhållningsavdelningen, Tekniska förvaltningen.

## Inlösen/ ersättning

I samband med att planen ska genomföras kommer lantmäteriet att anlita värderingsmän som värderar mark som ska lösas in eller säljas och lantmäteriet kommer att sköta dialogen om ersättningar till enskilda fastighetsägare.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska utredningar

För tekniska utredningar i samband med planarbetet ansvarar exploatören. I senare skeden, t.ex. vid bygglovgivning, svarar respektive fastighetsägare för eventuella tekniska utredningar som berör den egna fastigheten.

### Dokumentation och kontroll

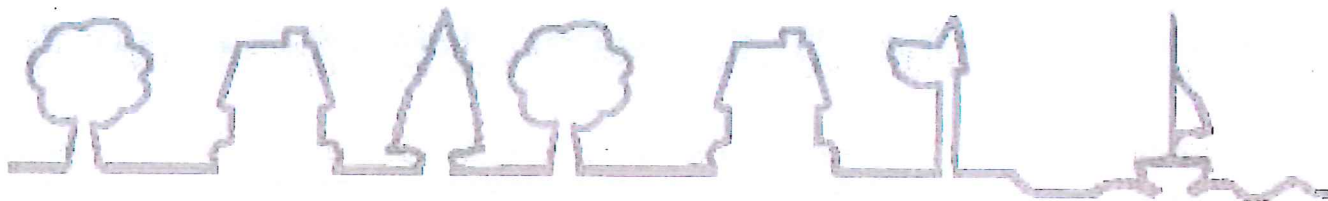
Miljö- och byggnadsnämnden är den kommunala instans som beslutar i frågor som berör bygglov. Länsstyrelsen är statens representant i länet och har ansvaret för tillsynen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagandet av genomförandebeskrivningen har följande personer medverkat:

Joel Engström, planeringsavdelningen  
Marie Janäng, planeringsavdelningen  
Hanna Åsander, planeringsavdelningen  
Petra Okanovic, planeringsavdelningen  
Kalle Alexandersson, planeringsavdelningen  
Ingrid Järnefelt, projekteringsavdelningen  
Alexander La Motte, VA-chef





Det här är detaljplanen för Vålösundet östra, del 6!

Välkommen att läsa om kommunens intentioner för hela Vålösundsområdet i den fördjupade översiktsplanen, som denna detaljplan bygger på.

Till planbeskrivningen hör den plankarta som är juridiskt bindande och som anger vad Du får göra med mark- och vattenområden i just den del av kommunen som planen avser.

Om Du har frågor angående kommunens fysiska planering vänligen kontakta Planeringsavdelningen, Kristinehamns kommun. Kontaktuppgifter finns på insidan av försättsbladet och återfinns även på kommunens hemsida:

<http://www.kristinehamn.se/boende-miljo/samhallsplanering>



**Kristinehamns  
kommun**